既存住宅ストック活用型の居住水準改善システムの提案と可能性の検討

—東京23区の高齢者所有住宅ストックを対象として—

THE POSSIBILITY OF HOUSING CONDITION IMPROVEMENT SYSTEM
THROUGH MANAGEMENT OF EXISTING HOUSING STOCK

石坂公一*, 番水紀行**, 近江 隆***

Koichi ISHIZAKA, Noriyuki BANSUI and Takashi OMI

This study examined the possibility of improving housing conditions in the twenty-three wards of Tokyo through practical application of leasing of existing privately owned dwellings occupied by elderly households. The results were as follows:

1. Many elderly households are able to lease the dwellings they own, move into leased dwellings especially designed for the elderly, and obtain income from the cost differential. However, by current market standards of rent, families seeking rental dwellings are unable to live in these because of the high rents.
2. However, by introducing public support into a system that applies such "housing chain," it is possible for the elderly to obtain their income, while at the same time ameliorating housing conditions for family households.
3. If the same funding can be applied as is currently budgeted for improvement of housing conditions, then it can be expected that a system for improvement which utilizes "housing chain" will turn out to be more efficient than the current system.

Keywords: *housing stock, housing condition, housing management, relocation, housing chains, elderly household*
住宅ストック、居住水準、住宅経営、住み替え、住宅連鎖、高齢者世帯

1. 研究の背景と目的

近年、社会・経済の成熟化にともない住宅政策は新規建設を中心としたものから既存ストックの活用を重視する方向へと移行しつつある。この中で「既存ストック循環型市場の整備による持続可能な居住水準向上システムの構築」「少子・高齢社会に対応した『安心居住システム』の確立」が今後の政策の基本的方向とされ、「現在のストック・居住環境を長期的視点から良質なものと如何にして再生するか」「ストックの流動化を如何にして実現するか」が当面の政策課題とされている。このための具体的な方策としては「中古住宅市場・賃貸住宅市場の活性化」や「ファミリー向け賃貸住宅の供給」「職住近接のための都心居住の推進」等が挙げられている¹⁾がやや抽象的であるという感否めない。

本研究では「既存ストック循環型市場の整備による持続可能な居住水準向上システム」の一案として、高齢者世帯が居住している持家ストックの賃貸借による流動化を通じた「循環型居住水準向上システム」を提案し、それによる借家ファミリー世帯の居住水準改善の可能性を経済的な側面から検討する。すなわち「高齢単身・夫婦のみ世帯が居住する相対的に規模の大きい持家ストック」を「ファミリー世帯の居住水準の改善」を実現するための資源としてとらえ、高齢者世帯にもファミリー世帯にもメリットのある形でこれを活用

するシステムの可能性を「家賃負担力」という観点から検討する。持家ストックの流動化を促進するための従来の手段は「売買」に着目した金融・税制的な面からのものが中心であった。しかし、これらに加えて「賃貸借」に着目したシステムもあり得るのではないかというのが本研究のそもそもの発想である。現在はまだ存在していない新たなシステムを提案し、その可能性を検討するという研究方法は「実態の分析から問題点を把握し政策課題の抽出を行う」という通常の方法²⁾とはやや異質であるが、このような方法を採用することで、逆に「既存住宅ストックの有効活用」を重視した住宅政策の展開を図る上での課題を明らかにすることもできるのではないかと考えられる。

2. 本研究で提案する「居住水準向上システム」

本研究で提案する「居住水準向上システム」は世帯規模に比べて住宅規模に相対的に余裕のある持家に居住している高齢の単身・夫婦のみ世帯に現在所有している住宅を賃貸に出してもらい、新たに世帯規模に見合い、高齢者用の設備の整った住宅（場合によってはケア等のサービスが付加された住宅を考えても良い）を賃借して居住してもらうことを基本としている。もし、高齢者世帯向けの住宅の家賃が現在所有している住宅を賃貸に出した場合の家賃よりも低

* 東北大学大学院工学研究科都市建築学専攻 助教授・工博

** 戸田建設 工修

*** 東北大学大学院工学研究科都市建築学専攻 教授・工博

Assoc. Prof., Dept. of Architecture, Univ. of Tohoku, Dr. Eng.

TODA Construction Ltd., M. Eng.

Prof., Dept. of Architecture, Univ. of Tohoku, Dr. Eng.

い場合には高齢者世帯は家賃差額に対応する収入を得ることができる。一方、高齢者世帯が居住していた住宅には住宅規模に対する要求がより強いファミリー世帯が入居することによりファミリー世帯の居住水準の改善が図れることになる。従来はこのような流動化は「売買」を通じて行われることが一般的であった。しかし、高齢者のなかには当面は高齢者用の設備・サービスが充実した住宅に居住したいが、将来は自宅を子に相続させたいと考えている世帯や移転先の状況があまり満足のいくものではない場合には自宅に戻る可能性を確保しておきたいと考える世帯もあろう。本研究で提案するシステムはこのような高齢者世帯の要求にも対応することができるように借地借家法の改正で生まれた定期借家契約を基礎においている。すなわち、まず公的な主体もしくは信用力のある民間主体が「単身・夫婦のみ高齢者世帯向け賃貸住宅」を供給し、高齢者世帯に定期借家として賃貸する。入居を希望する高齢者世帯は現在の自宅をファミリー世帯に賃貸することになるが、この場合、高齢者向け賃貸住宅の定期借家契約と契約日、契約期間を同一とした定期借家として賃貸契約を結ぶ。2つの定期借家契約の契約日と契約期間を同一とすることで、もし高齢者世帯が自宅に戻りたいと考える場合には契約期間が満了する日には自宅に戻ることが可能であるし、継続して居住したい場合には新たに同様の定期借家契約を結ぶことで継続居住が可能となる。一方、ファミリー世帯の側は契約期間終了時に貸主である高齢者世帯が契約を継続しない場合には退去せざるを得ないが、高齢者世帯が契約を継続する場合にはまた新たに前回と同様の形式で定期借家契約を結ぶことで継続して居住することができる。また、定期借家契約では賃借人が契約期間の途中で契約を解除することもできるので、ファミリー世帯は転勤等で転居が必要な場合には途中で契約を解除し退去することも可能である。この場合には高齢者世帯は別のファミリー世帯と当初の残りの期間を契約期間とする定期借家契約を結ぶことで当初の予定どおり高齢者向け賃貸住宅に継続して居住するか、高齢者向け賃貸住宅の契約を途中で解除し自宅に戻ることになる。

ここでの提案システムの基本形は以上のようなものであるが、本システムが円滑に運用されるためには、次のようないくつかの条件が必要であると考えられる。

- (1) 高齢者向け賃貸住宅および賃貸に出される高齢者の所有住宅の家賃水準が高齢者世帯にある程度の家賃差額を保証し、かつファミリー世帯にとっても支払い可能な水準であること。
- (2) 高齢者向け賃貸住宅の供給主体は、高齢者世帯との当初の定期借家契約が満了する時点において高齢者世帯が継続居住を希望する場合には、原則として契約の更新に応じる主体であること。
- (3) 同一契約日、契約期間の2つの定期借家契約を同時に締結する必要があることから、これらの事務や家賃の徴収・支払いを円滑にマネージメントできる信頼できる主体が存在すること。
- (4) ファミリー世帯が中途解約した場合に次の入居世帯が円滑に確保できるよう賃借人となるファミリー世帯の一定の需要を常時プールしておく一種の登録制のようなシステムと運営主体が存在すること。
- (5) 家賃の未収等に起因するトラブルを未然に防止するとともに、トラブルが発生した際にはその解決を行うシステムが存在すること。

提案システムを実施に移す場合には、これ以外にも多くの条件が必要となるであろうが、システムの実現可能性を検討する上で、も

っとも大きな要因となるのは(1)の家賃水準の条件であると考えられる。そこで、以下では家賃負担力の観点から提案システムの可能性を検討することにした。

3. 市場家賃関数の計測

検討にあたっての対象地域は「都心居住の推進」という観点も考慮し東京都23区とした。また、23区内でも地域により家賃水準には差があることから、23区を距離帯、沿線を考慮した表1に示す6地区に分けて検討を行うこととした。高齢者世帯・ファミリー世帯に関するデータソースとしては1998年「住宅・土地統計調査」³⁾（以下、98住調という）を用い、家賃関連のデータはリクルート社「住宅情報」が公表している個別データを用いた。以下では、専用住宅の持家に居住する65歳以上の単身世帯と高齢者夫婦世帯を「高齢者世帯」、3人以上世帯で持家に居住する世帯を「持家ファミリー世帯」、3人以上世帯で借家に居住する世帯を「借家ファミリー世帯」と呼ぶことにする。

家賃負担力の観点からシステムの可能性を検討するために、まず現実の市場における住宅規模、建築時期、最寄り駅までの時間を説明変数として家賃月額を推計する市場家賃関数を地域別に計測した。計測にあたっては、ファミリー世帯を対象とするという本研究の趣旨からワンルームマンションと思われるデータは除外した。具体的には戸建と共同建の建方2区分別にリクルート社「住宅情報」がWeb上で公表している個別データ⁴⁾の30㎡以上の住宅を対象として、これに延床面積（㎡）、建築時期（西暦）、最寄り駅までの時間（分）を説明変数、月額の家賃（万円）を被説明変数とした重回帰分析を行い、地区×建方別の計12区分について市場家賃関数を算出した。その際、被説明変数に対する影響力の検定を同時に行い、説明変数として適切でないと考えられたものは除外した。結果は表2に示すとおりであり、決定係数から見ると得られた市場家賃関数は7～8割程度の説明力を有している⁵⁾。

4. 提案システムの基本形における可能性の検討

得られた市場家賃関数と98住調のデータを用いて、地区×建方別に高齢者世帯が現住居を賃貸した場合に得られる家賃と賃借する高齢者向け賃貸住宅の家賃から差額収入を求めた。この際、賃借する

地区名	区名
都心	千代田 中央 港 新宿 文京 渋谷
城東	台東 墨田 江東 荒川 足立 葛飾 江戸川
城北	豊島 北 板橋 練馬
杉並中野	杉並 中野
品川大田	品川 大田
世田谷目黒	世田谷 目黒

表1 地域区分

地区	回帰係数				自由修正 決定係数	
	延床面積	駅からの時間	建築時期	定数項		
一戸建	都心	0.5516	--	0.2462	-507.0	0.8271
	城東	0.1545	-0.1181	--	3.0	0.7410
	城北	0.1710	-0.2321	0.1122	-217.8	0.7462
	杉並中野	0.2101	--	0.1678	-330.4	0.7947
	品川大田	0.2370	--	0.1689	-333.4	0.8104
	世田谷目黒	0.3667	--	0.1693	-342.5	0.8142
共同建	都心	0.5190	--	--	-6.7	0.8273
	城東	0.1877	-0.1327	0.0635	-122.8	0.7404
	城北	0.1993	-0.1557	0.0849	-166.1	0.7025
	杉並中野	0.2168	-0.0759	--	4.2	0.8005
	品川大田	0.3612	--	0.1174	-237.1	0.8238
	世田谷目黒	0.4089	-0.3400	0.1519	-304.2	0.8564

表2 市場家賃関数の計測結果

高齢者向け賃貸住宅は新築の共同建とし、延床面積は都市型誘導居住水準（単身：43㎡、夫婦：55㎡）、駅までの時間は現住居と同一と仮定した⁶⁾。計算結果は差額収入を100万円単位に9区分した区分別に集計し、各区分ごとに高齢者世帯の平均年収、賃貸に出される住宅の平均延床面積、得られる平均家賃額と世帯数を求めた。各地区を合計した23区全体についての結果を差額収入区分別に示したものが図1である。円の大きさは世帯数を示し、得られる差額収入の上昇にともなって平均年収、平均延床面積、平均家賃額が上昇し、逆に世帯数は減少することがわかる。図は省略するが建築時期、駅までの時間はどの差額区分でもそれほどの差はなく、1976年前後、8分程度が平均的な値である。差額収入が得られる世帯数は168千世帯であり、対象とする高齢者世帯総数246千世帯の68%を占める。これから23区内の持家に居住している単身・夫婦のみ的高齢者世帯の約7割は差額収入を得つつ高齢者向け賃貸住宅に入居することが可能であると言える。また、差額収入の額は0～100万円が約50%で100～200万円を合わせると約77%となり200万円未満の世帯が大半であるが、これらの世帯の平均年収は400～600万円であることから、差額収入は現在の収入の20～30%程度に相当する額となる。この額が高齢者世帯の移転を促進するインセンティブになり得る額であるかどうかの評価は難しいが、収入に比べてそれほど小さな額でないことは確かである。一方、ファミリー世帯向けに賃貸に出される住宅の延床面積は家賃差額が0～100万円の場合で80㎡、100～200万円の場合で113㎡であり、3～4人のファミリー世帯にとって適切な規模となるが、供給される住宅の家賃は17.6万円/月、26.7万円/月とかなり高額となる。

借家に居住しているファミリー世帯が現実負担している家賃を東京都住宅白書⁷⁾で見ると、借家平均で3人世帯84129円/月、4人世帯86425円/月であり、平均家賃負担率は19%である。最も高い民営借家でも3人世帯105693円/月、4人世帯116040円/月で平均家賃負担率は23%である。この水準から考えると賃貸住宅として供給される高齢者所有住宅の家賃はかなり高く、入居可能な借家ファミリー世帯は限定されると推測される。すなわち、現在の23区の家賃水準では高齢者世帯側にはかなりの量の潜在的な供給能力があるが、ファミリー世帯の側にはそれに見合った「需要力」が十分でないというのが実情である。逆に言えば、現在の家賃水準と借家ファミリー世帯の負担能力を前提とすると「循環システム」により一般的なファミリー世帯に適切な規模の住宅を23区内で大量に供給することはかなり困難であると言える。

5. 提案システムの拡張と可能性の検討

(1) 提案システムの拡張

前述のように本研究で提案したシステムは基本形のままでは借家ファミリー世帯の家賃負担能力がネックとなって、一般的な借家ファミリー世帯の居住水準改善を図ることは困難である。そこでシステムを一般的な借家ファミリー世帯の負担能力でも入居が可能ないように改良することを考える。問題は高齢者世帯から供給される住宅の家賃と借家ファミリー世帯が支出できる家賃との間の格差にあるので、この格差を分散させるため図2に示すようにシステムの基本形を拡張する。拡張されたシステムの特徴は高齢者世帯と借家ファミリー世帯との間に持家ファミリー世帯を介在させることにある。

図1：差額収入による各指標の変化

図2：住宅連鎖モデル

すなわち、高齢者世帯の持家は一度持家ファミリー世帯によって賃借され、その後、持家ファミリー世帯の住宅が借家ファミリー世帯によって賃借されるというものである。住宅連鎖を用いた本システムにより、高齢者世帯は基本形の場合と同様の差額収入を得ることができ、持家ファミリー世帯と借家ファミリー世帯は居住水準の改善を図ることができる。高齢者世帯所有住宅の「高い」家賃は持家ファミリー世帯を連鎖に含めることで、持家・借家ファミリー世帯で分担して負担される。また、持家ファミリー世帯にとってのメリットは最終的な住処としての住宅を所有しつつ、家族構成の変化や子供の成長による一時的な規模要求の増大に対応できることにある。一連の連鎖に対して基本形の場合と同様、同一時期に契約が開始・終了する定期借家権契約を締結することで、契約期間終了後は連鎖を解消する場合はもとの状態に復帰することも可能であるし、連鎖を継続する場合はまた新たに同時期に契約が開始・終了する定借家権契約を締結することで継続的に居住することも可能である。この場合、自分が賃借している住宅に関しては途中で定期借家契約を解除することはどの世帯にとっても可能であるが、高齢者世帯と持家ファミリー世帯は当該世帯が賃貸している住宅の居住者（高齢者世帯にとっては持家ファミリー世帯、持家ファミリー世帯にとっては借家ファミリー世帯）が同意しない限り、当初の契約期間中は自宅には戻れないことになる。ただし、この場合でも契約期間終了後は自宅に戻ることができるので、定期借家契約の期間をあまり長くないものとするので、途中退去にともなう深刻な問題の発生はかなり防げるのではないかと考えられる。

(2) 可能性の評価

拡張システムによる既存住宅ストックの流動化の可能性を家賃の面から評価するため、以下のような方法で検討を行った。

①分析対象・範囲および記号

供給側となる高齢者世帯については単身・夫婦のみの区分別に地区6区分ごとに検討を行う。また、需要側のファミリー世帯は現在23区内に居住している3人以上の世帯とする。

以下で用いる記号を次のように定める。

- a : 新たに供給される高齢者向け賃貸住宅の家賃
 A : 連鎖参加によって高齢者世帯が得る家賃収入差額
 S_1 : 高齢者世帯の現住宅の床面積
 Y_1 : 高齢者世帯によって供給される住宅(現住宅)の家賃
 S_2 : 持家ファミリー世帯の現住宅の床面積
 Y_2 : 持家ファミリー世帯によって供給される住宅(現住宅)家賃
 B_2 : 持家ファミリー世帯の追加的家賃負担可能額
 S_3 : 借家ファミリー世帯の現住宅の床面積
 B_3 : 借家ファミリー世帯の家賃負担可能額

②住宅連鎖形成の制約条件

検討にあたっては、住宅連鎖が形成可能となる条件として延床面積制約と家賃負担可能性制約を設けた。

延床面積制約は持家ファミリー世帯、借家ファミリー世帯が現住居よりも広い住宅つまり居住水準が改善する場合のみ連鎖形成が可能であるというものであり、 $S_1 > S_2 > S_3$ で表される。

一方、持家ファミリー世帯、借家ファミリー世帯とも連鎖形成にともなう家賃負担が可能であるためには、

高齢者世帯における定義式 $A = Y_1 - a \geq 0$

持家ファミリー世帯の負担可能制約 $Y_1 - Y_2 \leq B_2$

借家ファミリー世帯の負担可能制約 $Y_2 \leq B_3$ が満たされる必要があり、このためには $A + a - B_2 \leq Y_2 \leq B_3$ でなければならない。逆に、 $A + a - B_2 \leq B_3$ であれば、このような Y_2 が存在し、持家、借家ファミリー世帯とも連鎖形成にともなう家賃負担が可能となる。そこで、不等式 $A + a \leq B_2 + B_3$ が成立することを家賃負担可能制約条件と考えることにする。 $Y_1 = A + a$ であるので、左辺は家賃水準が低いほど小さくなる。一方、右辺は家賃水準には関係なく世帯の収入水準によって決まる値であるので、収入水準が同一であれば一般的には家賃水準が低い場合ほど家賃負担可能制約は満たされやすくなる。

③検討方法

可能性の検討は表3に示す区分別に行った。検討にあたり高齢者世帯についてはシステムの基本形の検討の場合に得られた差額収入を延床面積18区分について再集計し、差額収入を得られる世帯が存在する15区分(i区分)を検討の対象とした。持家ファミリー世帯と借家ファミリー世帯については延床面積18区分(j区分)と収入9区分(k区分)のクロス集計表を基礎的なデータとした。

高齢者向け賃貸住宅の家賃の設定は先に求めた市場家賃関数から延床面積を誘導居住水準(単身: 43㎡、夫婦のみ: 55㎡)とし、建築時期は調査時の新築(1998年)、駅までの時間は5分としたものを用いた。また、持家ファミリー世帯の追加的家賃負担可能額は、既に現在の持家を取得する際にローンを負担していると想定されることから、年収の5%、借家ファミリー世帯の家賃負担可能額は年収の15%と設定した。この設定値は前述した東京都の平均負担率よりはやや低い現実の家賃負担率は「適正」な水準よりはやや高いと考えられること、およびシステムの可能性をよりきびしくチェックすることを意図したためである。

可能性の検討結果の評価は以下の指標により求めた借家カバー率 P_{ijk} により行うこととした。 P_{ijk} は、 Q_{ijk} と R_{ijk} を Q_{ijk} : 高齢者の延床面積区分 i、持家ファミリー世帯の延床面積区分 j、持家ファミリー世帯の年収区分 k のときに、面積制約、家賃負担可能制約の両制約条件を満たした最大成約可能戸数

高齢者世帯延床面積区分 (i 区分)		持家・借家ファミリー世帯延床面積区分 (j 区分)		持家・借家ファミリー世帯年収区分 (k 区分)	
区分	延床面積	区分	延床面積	区分	世帯年収
1	40 ~ 49 ㎡	1	20 ㎡未満	1	200万円未満
2	50 ~ 59 ㎡	2	20 ~ 29 ㎡	2	200 ~ 300万
3	60 ~ 69 ㎡	3	30 ~ 39 ㎡	3	300 ~ 400万
4	70 ~ 79 ㎡	4	40 ~ 49 ㎡	4	400 ~ 500万
5	80 ~ 89 ㎡	5	50 ~ 59 ㎡	5	500 ~ 700万
6	90 ~ 99 ㎡	6	60 ~ 69 ㎡	6	700 ~ 1000万
7	100 ~ 109 ㎡	7	70 ~ 79 ㎡	7	1000 ~ 1500万
8	110 ~ 119 ㎡	8	80 ~ 89 ㎡	8	1500 ~ 2000万
9	120 ~ 129 ㎡	9	90 ~ 99 ㎡	9	2000万円以上
10	130 ~ 139 ㎡	10	100 ~ 109 ㎡		
11	140 ~ 149 ㎡	11	110 ~ 119 ㎡	15	150 ~ 169 ㎡
12	150 ~ 169 ㎡	12	120 ~ 129 ㎡	16	170 ~ 199 ㎡
13	170 ~ 199 ㎡	13	130 ~ 139 ㎡	17	200 ~ 249 ㎡
14	200 ~ 249 ㎡	14	140 ~ 149 ㎡	18	250 ㎡以上
15	250 ㎡以上				

表 3 各指標区分

(高齢者世帯数と持家ファミリー世帯数のどちらか小さい方)

R_{ijk} : 上の(i, j, k) 区分のときに、面積制約、家賃負担可能制約の両制約条件を満たした借家ファミリー世帯総数

としたとき、

P_{ijk} : R_{ijk} が23区内借家ファミリー世帯総数に占める割合として定義される。

すなわち Q_{ijk} は(i, j, k) 区分における条件を満足する形成可能な住宅連鎖数であり、 P_{ijk} は当該連鎖によって供給される住宅への借家ファミリー世帯の入居可能ポテンシャルを表す指標となる。23区内の借家ファミリー世帯の総数は約36万世帯であるので、借家カバー率の1%は約3600世帯に相当することになる。

計算結果は地区×高齢者世帯の世帯型の計12区分別に各i, j, k の3次元表として得られるがそのままではあまりに煩雑となるので、検討にあたっては借家カバー率 P_{ijk} を最大成約可能戸数 Q_{ijk} で加重平均して2次元化した以下の指標を用いることとした。

$$P_{ij.} = \sum_k P_{ijk} (Q_{ijk} / Q_{ij.}) \cdots (1)$$

$$P_{i..} = \sum_j P_{ijk} (Q_{ijk} / Q_{i..}) \cdots (2)$$

ただし $Q_{ij.} = \sum_k Q_{ijk}$ 、 $Q_{i..} = \sum_j Q_{ijk}$ である。

(1)は高齢者世帯所有住宅と持家ファミリー世帯居住住宅の延床面積区分に着目したもので、供給される住宅規模別の借家ファミリー世帯の平均的な入居可能ポテンシャルを表している。(2)は高齢者世帯の延床面積区分と持家ファミリー世帯の収入区分に着目したもので、連鎖を形成する持家ファミリー世帯の収入区分別の平均的な入居可能ポテンシャルを表している。これら二つの指標を合わせて見ることによって持家ファミリー世帯がどのような世帯の場合に借家ファミリー世帯の入居可能ポテンシャルが高くなるかを把握することができる。

④市場家賃水準のもとの検討結果

はじめに基本的なケースとして、家賃水準に対して何らの公的な関与も行わず、現実の市場家賃そのまゝの水準とした場合について見てみる。すなわち、高齢者向け賃貸住宅家賃および高齢者所有住宅の賃貸化家賃を市場家賃関数によって決定した場合である。地区×高齢者世帯の世帯型の計12区分別の結果のうち特徴的な都心・単身と城東・単身について見ると、都心・単身の場合、借家カバー率 $P_{ij.}$ は最大でも0.7%程度となる。借家カバー率が0.5%であっても対象となる借家ファミリー世帯数は約1800世帯であるので連鎖形成の可能性は0ではないが、一般的には都心地区のような家賃が高い地域では中間に持家ファミリー世帯を介在させたとした場合でも高齢者世帯によって供給される住宅の家賃を負担できる借家ファミリー世帯の割合はかなり限られていると言える。城東・単身では、やや状況は改善し、高齢者世帯の所有住宅70~79㎡と持家ファミリー世

帯の所有住宅60～69㎡を組み合わせたととき $P_{1,j}$ は最大値11%をとり、全体としては図3左のような分布となる。また、城東・単身の $P_{1,k}$ を見ると、図3右のような分布となる。持家ファミリー世帯の年収が高くなるほど家賃負担可能制約は満たされやすくなるので、持家ファミリー世帯の高収入区分で $P_{1,k}$ が高くなるのは当然であるが、持家ファミリー世帯のうち高収入区分に属する世帯は自力でも居住状況の改善が可能であると考えられるにもかかわらず、敢えて現住宅に居住している世帯であり、連鎖への参加インセンティブは乏しいと思われる。むしろ、高齢者世帯所有住宅が80～89㎡の時に借家カバー率が2.5%以上となる範囲が持家ファミリー世帯の年収300～400万円の層まで広がっていることに注目すべきであろう。

2.5%は約9000世帯に相当するので、城東・単身の場合には連鎖形成の際の高齢者所有住宅の規模を適切に選ぶことで市場家賃を前提とした場合でも連鎖形成の可能性は都心・単身の場合よりもかなり高いと言える。ただ、借家カバー率5%(18000世帯)を連鎖成立の可能性のひとつの目安とすると、市場家賃の前提のもとでは連鎖成立の可能性を持つ世帯の割合はそれほど多くはない。他の地区および高齢夫婦のみ世帯を対象とした場合でも傾向はほぼ同様であり、家賃水準の高い都心、世田谷目黒、杉並中野では借家カバー率の値は低く、家賃水準が低い地区になるにつれて値は上昇するものの絶対値はそれほど大きくはならない。このことは市場における家賃水準を前提とした場合には、持家ファミリー世帯を介在させたシステムにおいても「職住近接のための都心居住の推進」「既存ストック循環型市場の整備による持続可能な居住水準向上システムの構築」「ファミリー向け賃貸住宅の供給」という課題を実現することはそう簡単ではないことを意味している。

図3：市場でのシミュレーション（城東・単身）

6. システムへの公的援助の導入

それでは連鎖形成の可能性を増加させるためにはどのような手段を講じることが必要なのであろうか。基本的には現実の市場家賃の水準が借家ファミリー世帯の家賃負担能力に比べて高額に過ぎ、中間に持家ファミリー世帯を介在させても、家賃負担可能制約条件 $A+a \leq B_2+B_3$ が成り立ちにくいことが原因となっているのであるから、何らかの手段により左辺を減少させるか右辺を増加させる必要がある。この際、高齢者世帯の得る差額収入 A を減少させることは高齢者世帯の高齢者向け賃貸住宅への移転インセンティブを減少させてしまい、持家ファミリー世帯の追加的家賃支出 B_2 を増加させることは持家ファミリー世帯の連鎖参加へのインセンティブに悪影響を及ぼしてしまう。また、借家ファミリー世帯の家賃負担額 B_3 を増加させることは一般的な借家ファミリー世帯の居住水準を改善

するというシステムの目的自体に反してしまうことになる。このため、家賃負担可能制約条件を成り立ちやすくするために住宅対策費として公的援助を導入することを考える。公的援助額を p とすると p の投入方法には大きく分けて2つある。ひとつは左辺を $A+a-p$ とするものであり、高齢者世帯の差額収入を保証するか、高齢者世帯向け賃貸住宅の家賃を低減することに投入するもので供給側への投入となる。もうひとつは右辺を B_2+B_3+p とするもので持家ファミリー世帯や借家ファミリー世帯への家賃補助に相当する需要側への投入となる。ここでは「既存住宅ストックの有効活用」という観点から、供給側となる高齢者世帯に直接的な影響を持つと考えられる左辺へ公的援助を投入した場合について検討してみることにする。

まず、基本的な考え方として「既存住宅ストックの有効活用」の原資となる高齢者世帯から供給される住宅の供給量を確保するため、高齢者世帯には市場家賃の水準で高齢者向け賃貸住宅に入居し、自宅を賃貸に出した場合に得られる差額収入 A を定額として保証することにする。その上で、新たに供給する高齢者向け賃貸住宅に公的な援助を導入し、市場で評価した場合の家賃 a をより低額な家賃 a' とし、高齢者世帯には a' で賃貸する。このままでは高齢者向け賃貸住宅の家賃低減分 $a-a'$ は差額収入として高齢者世帯に帰属してしまい、借家ファミリー世帯の家賃低減には寄与しないので、高齢者世帯には自宅を賃貸に出す場合の家賃を $Y_1' = a' + A < a + A = Y_1$ として $a-a'$ だけ低い家賃で持家ファミリー世帯に賃貸してもらう。持家ファミリー世帯の追加的家賃負担額は市場家賃の場合と同額とすると、高齢者向け賃貸住宅の家賃の低減分は借家ファミリー世帯向けの家賃低減分として実現され、借家ファミリー世帯向けの家賃は、市場家賃の場合における Y_2 から $Y_2' = Y_2 - (a-a')$ に低減されることになる。これは公的援助を高齢者向け賃貸住宅の家賃低減に投入した場合であるが、高齢者に定額保証する差額収入 A に $A' = B$ となるように公的援助 B を導入し、高齢者世帯が貸し出す住宅の家賃を $Y_1' = a' + A' < a + A = Y_1$ とすること、および両者を併用して $Y_1' = a' + A'$ とすることでも最終的に借家ファミリー世帯向けの家賃を低減させることができる。

以下では、高齢者向け賃貸住宅の家賃割引率を $n_a = a'/a$ 、差額保証率を $n_A = B/A$ とし、 n_a と n_A を

$(n_a, n_A) = (0, 0)$ ・・・公的援助無し

$(n_a, n_A) = (0, 0.5)$ ・・・定額差額収入の50%を公的負担

$(n_a, n_A) = (0.5, 0)$ ・・・高齢者向け賃貸住宅家賃を50%低減

$(n_a, n_A) = (0.5, 0.5)$ ・・・両者の併用

とした場合について借家ファミリー世帯の入居可能ポテンシャルを借家カバー率 $P_{1,j}$ 、 $P_{1,k}$ によって見ていくことにする。公的援助を考えない場合と同様、地区×世帯型区分のうち、都心・単身と城東・単身の場合についての $P_{1,j}$ 、 $P_{1,k}$ を図4～7に示す。

① 都心・単身

都心・単身の場合、 $P_{1,j}$ の分布は図4のようになり、若干の公的援助では状況は改善されない。 $(n_a, n_A) = (0.5, 0.5)$ まで公的援助を拡大すると、高齢者世帯の供給住宅が80～89㎡、持家ファミリー世帯の住宅が70～79㎡の場合に $P_{1,j}$ は最大値15.4%をとり、持家ファミリー世帯の50～89㎡の住宅と10㎡程度規模の大きい高齢者所有住宅の組み合わせの場合に借家カバー率は5%以上となる。また、 $P_{1,k}$ は図5のようになり、 $(n_a, n_A) = (0.5, 0.5)$ においては $P_{1,k}$

図4: 都心・単身 $i \times j$ 区分 図6: 城東・単身 $i \times j$ 区分 図5: 都心・単身 $i \times k$ 区分 図7: 城東・単身 $i \times k$ 区分

が5%以上となるのは持家ファミリー世帯の年収がおおむね800万円以上の場合である。都心・単身の場合でも(0.5, 0.5)まで公的援助が拡大されれば住宅連鎖成立の可能性はある程度出てくると言えよう。同様の傾向を示すのはこの他に都心・夫婦、世田谷目黒・単身、世田谷目黒・夫婦の3区分である。

② 城東・単身

城東・単身の場合、 P_{ijk} の分布は図6のようになる。5%以上となる範囲を目安に公的援助の投入による変化を見てゆくと、公的援助が無い状態から $(n_s, n_a) = (0.5, 0.5)$ へと公的援助を拡大していくと、 $P_{ijk} > 5\%$ となる範囲は広がり、高齢者世帯から45㎡～180㎡の範囲の住宅の供給が行われることになる。 P_{ijk} が最大値55%をとるのは高齢者世帯の住宅が80～89㎡、持家ファミリー世帯の住宅が70～79㎡の場合である。一般的に借家入居ポテンシャルは高齢者住宅が70～110㎡、持家ファミリー世帯住宅が50～89㎡の区分で高く、ちょうど3～4人世帯の都市型誘導付近の規模に対応している。また、 P_{ijk} の分布は図7のようになる。定額差額収入へと高齢者向け賃貸住宅家賃への公的援助を併用した $(n_s, n_a) = (0.5, 0.5)$ においては、カバー率の上昇と範囲の拡大が顕著に見られ、高齢者からの供給住宅が130～139㎡、持家ファミリー世帯の年収が2000万円以上では81%という非常に高い値となる。高齢者向け賃貸住宅の家賃低減のみに公的援助を行った $(n_s, n_a) = (0.5, 0)$ の場合、高齢者面積区分の上位層では P_{ijk} はさほど上昇しないが、面積区分が下位の層では持家ファミリー世帯の相対的低収入層における P_{ijk} の上昇が顕著である。逆に定額差額収入に対してのみ公的援助を投入をした $(n_s, n_a) = (0, 0.5)$ の場合、高齢者世帯の面積区分の上位層での値の上昇が顕著であり、面積区分が下位の層における持家ファミリー世帯の低収入側での値の変化はあまり見られない。つまり高齢者向け賃貸住宅の家賃低減側への公的援助投入は比較的狭い住宅に住む高齢者世帯からの供給の場合でも家賃負担可能制約が満たされやすくなるため、持家ファミリー世帯の相対的に低収入の層で P_{ijk} を上昇させる効果がある。一方、高齢者世帯の定額差額側への投入は広い住宅に居住する高齢者世帯の高差額収入の場合においても家賃負担可能制約が満たされやすくなるため、高齢者世帯の面積が上位の層での P_{ijk} を上昇させる。すなわち公的援助をどの部分に投入するかによって、連鎖成立の可能性が向上する世帯型は異なり、どの層の居住水準向上に重きをおくかは政策判断の問題となる。

前述したように、城東・単身では公的援助なしでも住宅連鎖は成立する可能性を持っているが、公的援助が投入された場合には住宅連鎖成立の可能性が飛躍的に高まり、かつ広い高齢者世帯所有住宅、広い持家ファミリー世帯所有住宅、低収入層の持家ファミリー世帯と住宅連鎖が成立する世帯の多様性も高まると言える。

③ 必要費用面からの検討

以上のように住宅連鎖システムに公的援助を投入することで連鎖成立の可能性は増加するが、そのための投入必要額はどの程度のものであるのだろうか。ここでは、住宅連鎖システムに投入する公的援助の一連鎖当たりの平均必要費用を都民住宅制度による平均公的援助額と比較してみることにする。

検討のための指標としては、借家カバー率の総平均 $P_{\dots}$ を用いる。 $P_{\dots}$ は P_{ijk} 、 P_{ijk} の場合と同様に (i, j, k) 区分別の借家カバー率 P_{ijk} を最大成約可能戸数 Q_{ijk} で加重平均した値として

以下のように定義される。

$$P_{\dots} = \sum_i \sum_j \sum_k P_{ijk} (Q_{ijk} / Q_{\dots}) \cdots (3)$$

また、一連鎖当たりの平均公的援助額は、同様に Q_{ijk} で加重平均した値として、以下で表される。

$$C = n_s \cdot a + \sum_i n_A \cdot A_i (Q_{i\cdot\cdot} / Q_{\dots}) \cdots (4)$$

ただし、 $Q_{\dots} = \sum_i \sum_j \sum_k Q_{ijk}$ 、 $Q_{i\cdot\cdot} = \sum_j \sum_k Q_{ijk}$

都民住宅の供給実績は過去10年間で34721戸、予算額は平成13年度で約336億円である。予算額は毎年減額していることから、平均年3500戸の供給に対して600億円程度が投入されてきたことになる。これは15年分の家賃補助額と考えると、戸当たり9.5万円／月にあたる。以下では、都民住宅における公的援助投入額を目安に提案システムへの公的援助必要額を見ていくが、比較にあたり本システムへの公的援助は従来型の住宅対策のものとは異なる性格を持つものであることに注意する必要がある。住宅対策における従来型の公的援助は基本的には一つの住戸、一つの世帯に対して行われるものであるが、本システムでは一つの住宅連鎖に対して行われ、高齢者世帯、持家ファミリー世帯、借家ファミリー世帯と3つの異なった世帯にそれぞれに見合った効果を発揮する。このため公的援助の投入によってメリットを得られる世帯は3世帯に及ぶことになり、住宅対策としては従来型のものよりもかなり効率的なシステムであると考えられることもできる。

図8は横軸に高齢者世帯への差額保証率、縦軸に高齢者向け賃貸住宅の家賃割引率を取り、平均借家カバー率 $P_{\dots}$ を都心・単身と城東・単身の場合について示したものである。都心・単身の場合、平均借家カバー率は $(n_s, n_a) = (0.5, 0.5)$ とするまで公的援助を拡大した場合でも4%であり、その際の一連鎖当たりの公的援助額は19.6万円／月と現在の都民住宅向け家賃補助額の約2倍の額となる。前述したように本システムにおける公的援助投入は3世帯に対応するものなのでこの額はあながち高いとも言えないが、一般的には住宅連鎖システムの場合でも都心部でのファミリー向け賃貸住宅の供給にはかなりの財政負担が生じる状況にあると言えよう。

これに対して城東・単身の場合は平均借家カバー率は公的援助の投入によって大幅に増加する。 $(n_s, n_a) = (0, 0)$ では3%に過ぎないが、 $(n_s, n_a) = (0.5, 0.5)$ となるまで公的援助を拡大すると23%、82千世帯をカバーするまでに至る。この際の一連鎖当たりの必要公的援助額は11.4万円／月であり、都民住宅における投入費用とほぼ同額となる。公的援助額が都民住宅と同一の9.5万円／月の場合には平均借家カバー率19%となり、借家世帯67千世帯が参加可能な住宅連鎖を形成することができる。概して公的援助投入による平均借家

図8 差額保証率、家賃割引率と平均借家カバー率の関係
(図中の点線は都民住宅供給における平均公的援助額9.5万円／月で可能な水準を示す)

カバー率の拡大効果は家賃水準が相対的に低い地域で顕著である。

7. まとめ

高齢者世帯所有住宅の賃貸借による流動化を通じたファミリー世帯の居住水準向上システムの可能性を検討した本研究の結果をまとめると以下ようになる。

- (1) 東京23区内の持家に居住する高齢者世帯の多くは自らが居住する住宅の賃貸借活用により、高齢者向け賃貸住宅への住み替えを行うことで少なからず収入を得ることができる。しかし、供給される住宅の家賃は一般的な借家ファミリー世帯の家賃負担能力の水準よりもかなり高く、これらの住宅に入居することにより居住水準改善が可能な借家ファミリー世帯の割合は限定される。
- (2) 高齢者世帯から供給される住宅の家賃を低減するために、持家ファミリー世帯を介在させた住宅連鎖システムを考えると家賃水準が相対的に低い地域では市場家賃の前提のもとでもある程度の可能性が出てくるが、持家ファミリー世帯の比較的高収入の層が連鎖に参加する必要がある。
- (3) 住宅連鎖システムに対して公的援助を導入することは効果があり、城東地区等では、現在、都民住宅対策として投入されている程度の公的援助額でも連鎖成立の可能性は飛躍的に高まり、一般的な借家ファミリー世帯に居住水準改善の可能性を提供できる。また、公的援助の投入にあたって、高齢者向け賃貸住宅の家賃低減にそれを用いる場合と高齢者世帯の差額収入保証に用いる場合とでは、連鎖成立が拡大する世帯型は異なるので両者への投入割合を考慮することで、政策課題に対応した効果を期待することができる。また、従来型の住宅対策における公的援助の投入と比較すると、住宅連鎖システムへの公的援助の投入はメリットを受ける世帯が複数にわたることから、一般的にはより効率的であると考えられることもできる。

以上の検討結果からも明かなように、本研究で提案した「既存住宅ストックの有効活用による居住水準向上システム」は地域によっては現在のファミリー向け賃貸住宅対策と同程度の額の公的援助の投入によって、一般的な借家ファミリー世帯の居住水準の改善を図ることが可能である。しかし、本システムによっても都心地域で一般的なファミリー世帯に適切な規模の住宅を確保するためには相当の公的援助の投入が必要である。逆に言えばどんな政策手段をとるにせよ現在の家賃水準のもとでは一般的なファミリー世帯に「適切な規模の都心居住住宅」を供給するには相当の政策予算を要すると言えよう。ただ、都心地区においても公的援助がない場合の連鎖成立の可能性は0ではなく、たとえ1%という低い値であっても対象となる借家ファミリー世帯は約3500世帯となるので、高齢者向け賃貸住宅の供給戸数が500戸程度の場合（連鎖形成数が500程度の場合）、潜在的には7倍の規模の需要可能世帯が存在することになる。もちろん、これらの世帯がすべて連鎖形成に参加することを希望するとは考えられず、需要可能世帯数と顕在化する需要との関係については今後さらに検討する必要がある。また、本研究で提案した住宅連鎖システムは一般的には家賃水準が低い地域ほど成立可能性が高まるので、「都心居住」という枠にこだわらなければ、現在の家賃水準のもとでもその実現可能性は23区内では最も高い城東地区よりもさらに高いものになると予想される。今後、本研究で提案

したシステムの可能性をより詳細に検討するためには、23区以外の地域での検討の他、定期借家権等の法制度面からの検討や住宅政策における公的援助のあり方、対象となる高齢者世帯・持家ファミリー世帯の意向の把握等が必要であると考えられる。

注

- 1) 21世紀の豊かな生活を支える住宅・宅地政策について（答申）、平成12年6月、住宅地審議会
- 2) 住宅ストックの活用に関連性の深い住居移転や空家を扱った研究は最近のものに限っても参考文献の1)～8)に示すように数多いが、ほとんどは実証的な分析に関わるものである。
- 3) 都市整備公団による特別集計を含む。
- 4) データの集計は平成13年9月に行い、各地区戸建は186～785サンプルを得た。また、戸建以外のデータは非常に数が多いため、無作為に各地区500サンプルを抽出して計測を行った。
- 5) ここで計測した市場家賃関数は定期借家のみを対象としたものではないが、現状では定期借家のみでは計測に必要なサンプル数を十分確保することが困難であるので本研究では借家データ全体を対象として計測を行った。
- 6) 高齢者向け賃貸住宅としては、この他にも多様なバリエーションが想定可能であるが、本稿では「家賃負担力の観点からの検討」という研究の趣旨に照らし、標準的なケースとしてこの仮定を設けている。
- 7) 東京都住宅局編：平成12年度東京都住宅白書～東京居住の姿をさぐる一住宅政策の新たな展開に向けて、2000、pp77-91

参考文献

- 1) 古田健一他：二大都市圏における持家住替えの地区特性－住替えによる住宅変化および居住地移動に関する研究 その1－、日本建築学会計画系論文集、第495号、pp181-188、1997年5月
- 2) 長谷川洋他：昭和59～63年の間の居住地移動からみた首都圏の圏域構造－大都市圏における居住地移動に関する研究 その1－、日本建築学会計画系論文集、第493号、pp215-222、1997年3月
- 3) 石坂公一他：首都圏における圏内移転市場構造の時系列変化－大都市圏における居住地移動に関する研究 その2－、日本建築学会計画系論文集、第521号、pp245-252、1999年7月
- 4) 長谷川洋他：民営借家の規模別定住率特性－首都圏の中高層・民営借家を中心として－、日本建築学会計画系論文集、第519号、pp233-239、1999年5月
- 5) 多治見左近：居住残留率の推定に関する試論的研究－居住残留率のモデルと近畿都市圏における検証－、日本建築学会計画系論文集、第522号、pp271-277、1999年8月
- 6) 菊地吉信他：世帯移動に伴う空き家数の変化に関する検討－中古借家市場の有効性に関する研究（その1）－、日本建築学会計画系論文集、第533号、pp151-156、2000年7月
- 7) 菊地吉信他：都道府県を単位とした民営借家転入率の算定－中古借家市場の有効性に関する研究（その2）－、日本建築学会計画系論文集、第545号、pp243-250、2001年7月
- 8) 石坂公一他：既存住宅ストックの有効活用による居住状況改善の可能性、日本建築学会計画系論文集、第551号、pp267-273、2002年1月

（2002年12月9日原稿受理、2003年4月28日採用決定）